

Факторы инвестиционной привлекательности рынков недвижимости

В современной России создание рынка инвестиций становится приоритетным направлением экономического развития страны. При этом инвестиции в недвижимость являются одним из ведущих направлений антикризисного инвестирования денежных средств.

Однако, как и любые инвестиции, вложения в недвижимость сопряжены с определенными рисками, подвергающимися регулярному анализу, как со стороны инвесторов, так и со стороны аналитических компаний. Подобная оценка должна всесторонне учитывать факторы, влияющие на объем инвестиций и инвестиционную привлекательность рынков недвижимости с их привязкой к конкретному моменту времени.

В условиях, когда и российская и мировая экономика нестабильны, важным является выявление факторов, оказывающих наибольшее влияние на объем инвестиций в рынки недвижимости и степень доходности вложенных средств [1].

Как обобщение мнения различных практикующих экономистов и исследователей, опубликованные как в российских, так и в зарубежных научных журналах, была сформирована следующая система факторов инвестиционной привлекательности рынков недвижимости. Фактор ожидаемого дохода/степени доходности/отношения доход-цена был единогласно выделен всеми исследователями и подразумевает анализ денежных потоков от объектов недвижимости или чистого операционного дохода [2; 3].

Проводя анализ совокупности упомянутых исследователями факторов инвестиционной привлекательности рынков недвижимости, не связанных напрямую с денежными потоками от недвижимости, в рамках страны целесообразно выделить следующие факторы:

- Политический фактор, включающий оценку совершенства законодательной базы страны, эффективность фискальной политики и уровень ставки налогообложения.

- Социальный фактор, оценивающий темп роста численности населения, уровень безработицы и преступности в стране.

- Макроэкономический фактор – уровень инфляции, процентной ставки и объем ВВП.

- Микроэкономический фактор, оценивающий конъюнктуру рынка, динамику спроса и предложения, уровень цен в сегментах рынка.

- Экологический фактор.

Данные факторы являются рисковыми, так как при их изменении в отрицательную сторону снижается вероятность получения ожидаемого дохода инвесторов от недвижимости.

Рассматривая современные тенденции рынка недвижимости, можно заметить, что инвестиции в различные рынки зависят от динамики спроса и предложения на этих рынках, уровня макроэкономических показателей и степени доходности объектов недвижимости. Для оценки анализа степени влияния данных факторов на объем инвестиций был проведен корреляционный и регрессионный анализ, в ходе которого было выявлено, что в целом на рынок коммерческой недвижимости сильное влияние оказывают объем ВВП и уровень инфляции, на рынок офисной недвижимости сильнее всего влияют уровень вакантности и ставка капитализации, на рынок торговой недвижимости – средняя цена за 1 кв. м. и ставка капитализации, на рынок складской недвижимости – средняя цена и уровень вакантности.

Помимо этого была предложена модель оценки инвестиционной привлекательности рынков коммерческой недвижимости через отношение чистых операционных доходов, получаемых инвесторами на рынках коммерческой недвижимости, которые рассчитываются как произведение ставки капитализации, средней стоимости кв. м. и объема заявленного рынка, к объему инвестиций в данные рынки. Учет вероятных рисков производился

через ставку капитализации. Данный показатель означает степень доходности вложенных средств.

Увеличение инвестиционной привлекательности российских рынков недвижимости будет наблюдаться при восстановлении российской экономики, стабилизации валютного курса и выходе из кризиса, так как при этом увеличится уровень потребления в стране. Как следствие, вырастет степень доходности используемых объектов коммерческой недвижимости, так как арендаторы смогут назначать большие арендные ставки за кв. м., которые компании будут в состоянии оплатить. Это поддержит спрос на коммерческую недвижимость и увеличит объем инвестиций. Помимо этого, смягчение фискальной политики и снижение ставок по ипотечным кредитам будет способствовать увеличению объема инвестиций и увеличению инвестиционной привлекательности российских рынков недвижимости.

Литература

1. *Фридман Д., Ордуэй Н.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело, 1997.
2. *Zhiyong A., Ping C., Zhenguo L.* How do Market Conditions Impact Price-TOM Relationship? Evidence from Real Estate Owned (REO) Sales // *Journal of Housing Economics*. 2013. № 3. С. 250–263.
3. Forecasting real estate prices / *Ghysels E., Plazzi A., Valkanov R., Torous W.* Handbook of Economic Forecasting, 2013.